

**Changements d'usage et paysage urbain; Règlements, Modalités et Impacts
«Cas des logements collectifs publics, ZHUN de DAKSI, Constantine (Algérie)»**

Mohamed FILALI⁽¹⁾ Pr. Belkacem DIB⁽²⁾

1- Labo (LEVE), Université HADJ Lakhdar - Batna1, filaliarch@gmail.com

2- Labo (LEVE), Université HADJ Lakhdar - Batna1, archikassa@hotmail.com

Soumis le: 06/03/2018

révisé le: 06/03/2018

accepté le: 23/11/2021

Résumé

Le développement de l'appareil économique des ZHUN, n'a pas souvent pris en considération le paysage urbain, surtout par les changements d'usage des logements. L'insertion de ces nouvelles activités était mal opérée, l'architecture des logements était sensiblement dégradée et polluée visuellement. Dans un contexte marqué par un laxisme d'application de lois, cloisonnement entre les services compétents et un contrôle déficient, les professionnels et les commerçants ont adopté des comportements, dans lesquels l'insouciance s'est combinée parfois à des dépassements démesurés. En dépit des avantages utilitaires, attractifs et d'animation qu'elle présente, la coexistence de fonctions diverses a provoqué quelques conflits d'usages dans les parties communes.

Mots-clés: ZHUN, appareil économique, logement public, changement d'usage, architecture dégradée, conflits d'usages.

تغيير الاستعمال والمشهد الحضري: القوانين، الطرق والآثار

حالة المساكن الجماعية العامة، منطقة السكن الحضرية الجديدة الدقسي، قسنطينة (الجزائر)

ملخص

تطور الجهاز الاقتصادي لمناطق السكن الحضرية الجديدة لم يؤخذ أحيانا بعين الاعتبار المشهد الحضري، لا سيما من خلال التغييرات التي طرأت على استخدام السكنات حيث تم إدخال أنشطة جديدة على نحو سيء، فتضررت عمارة المباني بصورة ملحوظة وتلوثت بصريا. في سياق يتسم بالتساهل في تطبيق القوانين، والفصل بين مختلف المصالح وسوء المراقبة، المهنيين والتجار قد تبنا سلوكيات، ترافق فيها التهور أحيانا مع تجاوزات مفرطة. على الرغم من المزايا النفعية والجدب والحركية التي تقدمها، التعايش بين وظائف مختلفة تسببت في بعض الصراعات أثناء استخدام الأجزاء المشتركة.

الكلمات المفتاحية: مناطق السكن الحضرية الجديدة، جهاز اقتصادي، مسكن عمومي، تغيير الاستعمال، عمارة متضررة، نزاعات استعمال.

**Usage changes and urban landscape; Regulations, Terms and Impacts
«Case of public collective housing, ZHUN de DAKSI, Constantine (Algeria)»**

Abstract

The development of the economic apparatus of the ZHUN has not often taken into consideration the urban landscape, especially through the changes in the use of public housing. The insertion of those new activities was badly operated; the architecture of the housing was noticeably degraded and visually polluted. In a context marked by laxness application of regulations and laws, the partitioning between competent services and deficient control, we should admit that professionals and traders have adopted behaviors, in which carelessness has sometimes combined with excess overruns. Despite the utilitarian, attractive advantages and of the order of animation that it presented, the coexistence of various functions caused to some conflicts of uses in the common parts.

Key words: ZHUN, economic apparatus, public housing, change of use, degraded architecture, conflicts of use.

Auteur correspondant: Mohamed FILALI, filaliarch@gmail.com

Introduction:

Le choix judicieux d’activités économiques à intégrer, en se basant sur le degré de compatibilité¹ avec l’habitat, contribue à améliorer la qualité, la diversité et l’animation d’un tissu résidentiel. Toutefois, la structure économique des ZHUN² de Constantine était pour longtemps insuffisante, en raison des priorités données à la construction des logements. Pour répondre aux demandes croissantes et pressentes, les pouvoirs publics ont fait appel aux procédés de préfabrication et d’industrialisation dès le début des années 70, imprimant les ZHUN de l’époque d’un «cachet de cité dortoir»⁽¹⁾. Ces tissus étaient renforcés graduellement par des commerces et des services de proximité, qui n’étaient pas seule œuvre de l’État, mais, les déficits étaient comblés par les initiatives multiformes des acteurs privés⁽²⁾.

Problématique:

La faible proportion de commerce et service de proximité pour les ménages faiblement motorisés, a favorisé le développement informel des activités dans l’espace public et à l’intérieur des logements⁽³⁾. Certains lieux préalablement affectés à un usage résidentiel, se voient exploiter pour d’autres fins³. Cela a généré parfois des atteintes négatives sur le paysage urbain, la configuration architecturale des logements et le déroulement de la vie des ménages qu’y résident, par des conflits d’usage naissant à priori autour des lieux communs. La problématique engagée et les objectifs à atteindre, ont amené à choisir une *approche analytique multidisciplinaire*, associant techniques architecturales (prises de photos, croquis et relevés), statistiques et outils propres aux sciences humaines (entretiens et questionnaires).

1- Présentation du cas d’étude «ZHUN de DAKSI»:

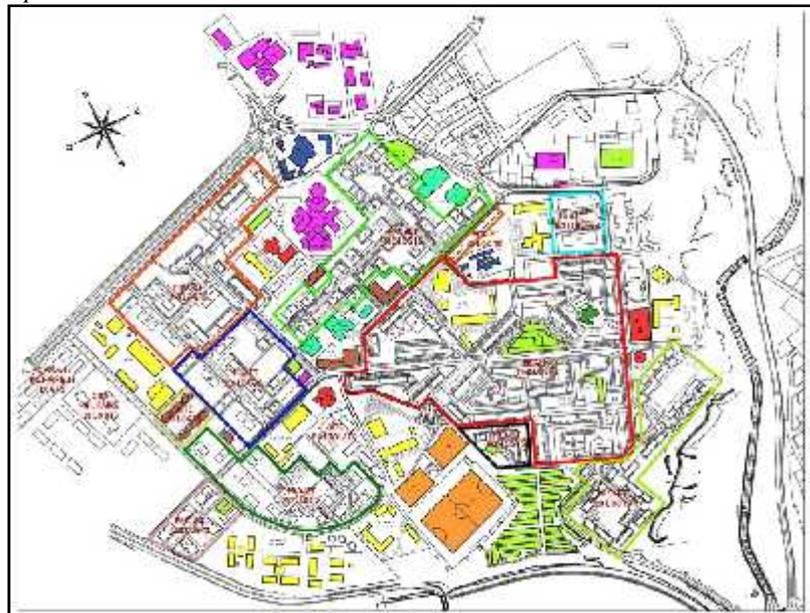
Légèrement excentré à l’Est du centre-ville (*Carte 1*), c’est l’un des noyaux du Grand Sidi MABROUK⁴. S’étalant sur une surface foncière avoisinant les 60 Ha, il renferme des logements collectifs, semi-collectifs et individuels, dont 3272 de type collectif public, organisé sous forme de projets numériques (352, 252, 448, 128, 1148logements, ...) (*Carte 2*). C’est l’un des grands ensembles réalisés à la ville par la société SONATIBA, utilisant le système Pascal de préfabrication lourde comme procédé de construction (*Photo 1*).

Ce tissu était conçu selon une approche prônant la standardisation et la production en série de logements, au nom d’une vision fonctionnaliste et selon le chemin de la grue. La Cité dispose d’équipements publics à l’échelle du groupement (école, polyclinique, marché, ...), et d’autres d’un rang plus important (siège de la wilaya, clinique rénale, centre des sourds muets et ONS) (*Carte 2*). Au cours de sa croissance urbaine, DAKSI a connu la prolifération de bidonvilles⁵.

Carte 1: Répartition des quartiers dans la ville de Constantine



Carte 2: Répartition des programmes de logements et des équipements publics à DAKSI



SECTEUR	TYPES D'EQUIPEMENTS PUBLICS
Équipements éducatifs	04 Écoles; 02 C.E.M, 01 lycée et C.F.P.A
Équipements de santé	Clinique rénale de 120 lits de capacité de 1987; polyclinique en 1983
Équipements administratifs et financiers	Caisse de sécurité sociale; siège de la wilaya de Constantine (2006) et siège de la SAA.
Équipements sociaux	Centre des handicapés mentaux (1989); centre des sourds muets (1989) et médecine scolaire et la CASNOS (1995).
Équipements commerciaux	Centre commercial, 03 marchés couverts et un hammam.
Équipements culturels et religieux	Centre culturel (1982) et 02 mosquées.
Équipements sportifs	Salle omnisport en 1996 et stade communal.

Le présent travail est un fragment d'une étude menée sur la ZHUN de DAKSI. Elle couvre cinq programmes de logements collectifs, à savoir: 352, 198, 252, 448 et 1148 logements)⁶ (Carte 3).

Photo 1: Vue sur le projet des 352 logements



Source : DUC de Constantine 2012 et intervention personnelle (2017)

Carte 3: Programmes de logements visés par l'étude.

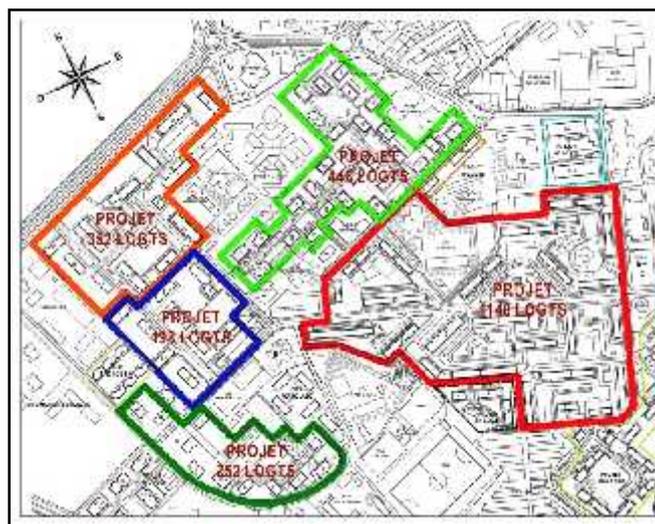


Tableau 1: Taille et typologie des logements visés par la présente étude.

PROGRAMMES RETENUS	NOMBRE DE BATIMENTS	HAUTEUR DU BATIMENT				NOMBRE DE BLOCS	NOMBRE LOGTS EFFECTIF	TAILLE DE LOGEMENTS					
		R+3	R+4	R+5	R+7			F1	F2	F3	F4	F5	
1	352 LOGTS	15	-	14	01	-	35	352	-	36	175	105	36
2	198 LOGTS	11	01	10	-	-	20	198	-	12	107	67	12
3	252 LOGTS	11	01	7	-	03	11	252	-	-	200	52	-
4	448 LOGTS	28	04	24	-	-	28	540	-	-	433	107	-
5	1148 LOGTS	24	-	-	24	-	98	1147	28	69	1022	28	-
TOTAL (nombre)	89	06	55	25	03	192	2489	2489	28	117	1937	359	48
TAUX (%)	100	06,74	61,80	28,09	03,37	100	100	100	01,12	04,70	77,82	14,42	01,93

Source: Exploration personnelle (2^{ème} moitié de 2017)

2- Intervenir sur le tissu urbain de la Cité DAKSI:

La volonté des collectivités locales de parvenir à des réponses pertinentes et innovantes aux attentes des habitants, était confrontée à des alternatives de choix multiples: densifier le tissu, réhabiliter le parc existant, diversifier les fonctions urbaines ou remplacer certaines activités. Toutefois, la rareté de terrains constructibles a favorisé; **densification** et **diversification**, en insérant des équipements dans les poches vides (CASNOS en 1995, ...). **Substitution** (siège de la wilaya sur l'assise du marché forain, éradiqué en 2006) et **Changement d'usage** (ancien siège de l'OPGI dans un logement collectif⁷). Il ne s'agit pas de construire davantage, mais d'adopter une stratégie opportuniste qui réduit l'étalement urbain, minimise la durée d'intervention et économise les coûts des opérations. Car, l'«un des moyens les plus immédiats, au jour le jour, pour lutter contre ces nouvelles formes de zonage réside dans une pensée substitutive. Celle-ci permet d'envisager les changements d'activités et d'échelles, sans bouleverser pour autant les systèmes qui peuvent exister entre le tissu urbain et l'introduction des nouvelles activités»⁽⁴⁾.

3- Changement d'usage; initiatives privées pour diversifier la ZHUN de DAKSI:

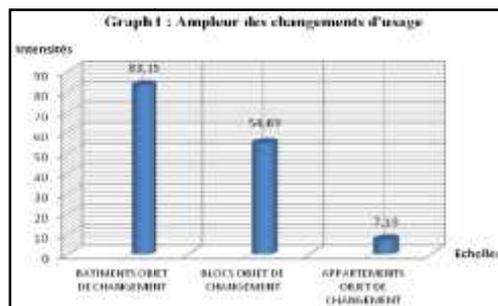
Exprime l'acte de transformer un logement au profit d'un autre usage⁸. Il se compose du terme **changement**, du latin (cambiare) qui signifie «*échanger, substituer une chose à une autre. Par abstraction et généralisation, le changement désigne aussi le passage d'un état à un autre*»⁽⁵⁾. Ainsi, l'**usage d'** «*un ensemble de pratiques spatialisées et temporalisées, sur les ressources menées par un acteur ou un groupe d'acteurs identifiés*»⁽⁶⁾.

L'enjeu de renforcer le réseau économique à DAKSI par le changement d'usage des logements s'est imposé chez des ménages soumis à une mobilité pendulaire pénible. L'intervention lourde annule tout caractère d'individualité ou de pratique isolée, laissant déduire que ces pratiques ne sont pas des bricolages anarchiques, mais plutôt des actions à caractère collectif, social⁽⁷⁾. Actions qui étaient favorisées par des potentiels urbains exploités directement au profit d'usage privé: lieux publics indéfinis, prolongements de bâtiments dépersonnalisés et aires de stationnement mal agencées.

Tableau 2: Intensité des changements d'usage à différentes échelles (bâtiments, blocs et appartements).

PROJETS RETENUS	NOMBRE BATIMENTS	BATS AFFECTÉS	NOMBRE BLOCS	BLOCS AFFECTÉS	NOMBRE LOGTS	APPARTS AFFECTÉS
1	352	15	15	35	25	352
2	198	11	08	20	12	198
3	252	11	08	11	08	252
4	448	28	25	28	25	540
5	1148	24	18	98	35	1147
TOTAL		89	74	192	105	2489

Source: Exploration personnelle (2^{ème} moitié de 2017)



Bien que le nombre d'appartements, objet de changement, soit en faible proportion, mais plus de la moitié des blocs ont connu au moins un changement d'usage à l'un des logements, alors que la majorité des bâtiments étaient affectés. Cela a donné un aperçu sur l'ampleur d'éventuelles atteintes ou de conflits d'usages à l'intérieur des parties communes.

4- Travail à domicile; forme passive pour détourner l'usage du logement:

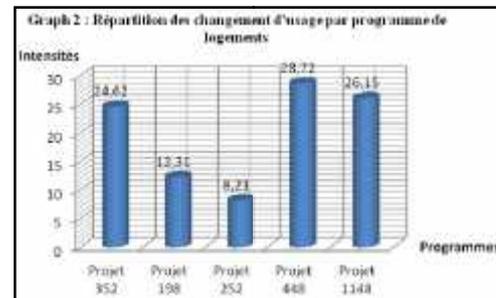
Il témoigne d'une imbrication particulière entre l'usage public et l'appropriation privée des lieux. La **domiciliation des sociétés** commerciales est régie par la loi⁹, alors que d'autres formes semblent échapper au contrôle des instances de l'état, à l'image du **télétravail** qui permet d'exploiter partiellement le domicile par certains professionnels. Ce mode qui repose sur l'aspect spatial (à distance), matériel (T.I.C) et temporel (régulier), est avantageux par la gestion libre du travail qu'il permet, la réduction des déplacements entre domicile et lieu de travail, du coût d'investissement et des charges occasionnées par le bail professionnel. Ainsi, pour des **activités souvent à caractère féminin**: services (coiffures dames, bébés sittings, cours de soutien aux élèves,...), commercialiser articles et aliments confectionnés manuellement (broderie, aliments traditionnels,...) et vente de produits sur catalogue (vêtements, cosmétiques, ...). Activités qui conduisent à un empiètement sur l'espace domestique du ménage, sont fréquemment perçues comme passe-temps et source d'un revenu d'appoint, plus qu'une nécessité⁽⁸⁾.

5- Classification des activités et choix de localisation¹⁰:

À première vue, les logements ayant changé d’usage ne semblaient pas obéir à des logiques de localisations claires; la majorité des voies de desserte et des bâtiments étaient touchés. Toutefois, les visites à la Cité, la consultation des plans et l’analyse des réponses émanant d’acteurs interviewés, ont démontré qu’il y avait une logique de concentration et un zoning d’activité.

Tableau 3: Répartition des changements par nature d’activités.

PROGRAMMES RETENUS	352	198	252	448	1148	TOTAL
1 COMMERCE ET SERVICES	16	04	05	13	22	60
2 PROFESSIONS MÉDICALES	19	11	07	28	14	79
3 PROFESSIONS JURIDIQUES	04	05	02	09	05	25
4 PROFESSIONS TECHNIQUES	05	02	02	04	03	16
5 LOCAUX FERMÉS	04	02	00	02	07	15
TOTAL	48	24	16	56	51	195



Source: Exploration personnelle (2^{ème} moitié de 2017)

Sur les 195 activités créées au sein des logements, 61,54% étaient attribuées aux fonctions libérales, alors que 30,77% de changements étaient dédiés aux commerces de proximité, qui proposaient des produits ou des services consommés et renouvelés fréquemment par les ménages et les usagers du quartier. Le reste des locaux étaient fermés, pour des raisons de cessions d’activité ou autres.



5-1- Localisation des logements transformés pour des fins commerciales et services:

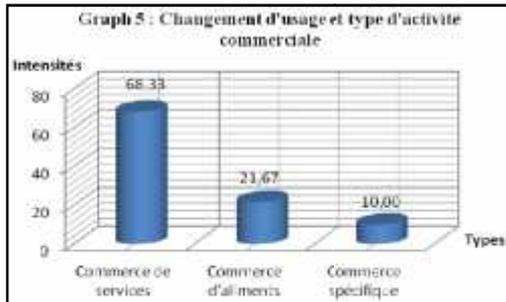
L’état des lieux a permis d’établir le classement suivant: logements utilisés pour commerces de services (Cyber, salons de coiffure, ...), puis commerces d’aliments (épicerie, restaurant, ...) et enfin commerces spécifiques (matériels informatiques, ...). Quant à leurs répartitions géographiques: le projet des 1148 logements avec 36,67%, les 352 logements 26,67% et les 448 logements 21,67% et enfin les projets des 252 et 198 avec 08,33% et 06,67% respectivement. De l’analyse, la distribution apparaît déséquilibrée et en faible proportion. L’ouverture des commerces dans les programmes des 352 et 448 logements était favorisée par la proximité d’équipements publics, en proposant des services (kiosques, BET, cybercafé, ...) ou liée à la consommation (restaurant, épicerie, ...). Dans les 198 et 252, on soulève un faible taux (Kiosques, pharmacie, auto-école,...). Les 1148 logements, bien que disposent de locaux commerciaux intégrés en amont de l’attribution des biens par les pouvoirs publics, et la présence de trois pôles commerciaux, plusieurs logements étaient transformés.

5-2- Localisations des logements exploités pour des professions libérales:

Sur les 120 professions, 65,83% relevées du secteur médical (médecins spécialistes, dentistes, médecins généralistes, ...). Ensuite, professions juridiques (avocat, huissier de justice, notaire, ...) 20,83% et enfin professions techniques (architecte, comptable et expert géomètre, ...) 13,33%. Il est à retenir que les 352, 198 et 448 logements ont connu une forte

présence des métiers, surtout de nature médicale¹¹ que l'un des usagers a qualifié cette zone de « véritable hôpital où l'on retrouve toutes les spécialités ». Alors que les 252 logements ont enregistré un faible taux de 09,17%.

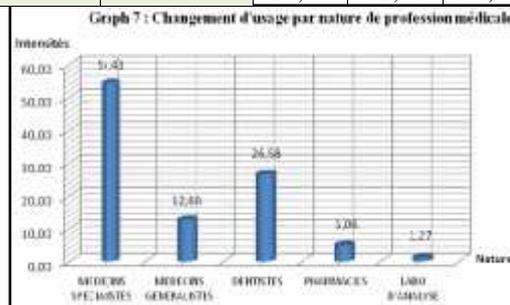
L'enquête a montré que ces professionnels étaient attirés par la concentration des équipements publics clés (administratif, financier, santé et communication), alors que les projets des 252 et 1148 logements présentaient des situations relativement discrètes. Bien que les prix de vente et de location soient nettement élevés dans les 352, 198 et 448, les acteurs choisissent de s'installer là où les conditions requises à leurs activités étaient mieux présentes. Ils ont cherché facilité d'accessibilité et proximité d'organismes officiels.



Ils estimaient que la concentration de ces derniers est synonyme de l'attractivité des clients; localisation qui était mieux appréciée que celle d'une position discrète. Un autre facteur lié aux surfaces nettement supérieures dans les programmes des 352 et 198 logements comparativement aux autres programmes du quartier, étant les premiers logements à être réalisés.

Tableau 4: Répartition des surfaces par taille du logement.

PROGRAMMES RETENUS		SURFACE DES LOGEMENTS (m ²)				
		F1	F2	F3	F4	F5
VARIANTE 1	352 ET 198	-	61,00	75,00	86,00	97,00
VARIANTE 2	252 ET 448	-	-	54,00	69,00	-
VARIANTE 3	1148	29,00	42,00	53,00	65,00	-



Source: Exploration personnelle (2^{ème} moitié de 2017)

Photo 2: Bureau d'un notaire exploitant un F3 exigu dans le projet des 352 logements.



6- Facteurs incitant la prolifération du changement d'usage:

La cadence du changement n'a pas cessé de prendre de l'ampleur, attestant du développement exponentiel du parc économique à la Cité. En dépit du manque des statistiques¹², l'enquête a dégagé quelques facteurs dont le rôle était prépondérant pour l'attractivité économique. Des facteurs dûs à une localisation avantageuse, proximité de potentiels clients, recherche de biens immobiliers à charge locative modérée ou complémentarité avec d'autres fonctions.

6-1- Rapprocher la sphère résidentielle de la sphère professionnelle:

Mettre en proximité des activités diverses avec l'objectif primaire de favoriser leurs cohabitations, et par la même accentuer l'intensité d'échanges et de contacts entre les usagers des lieux. Cette approche garantie aux habitants de la Cité; un milieu sécurisé et serein autour de leurs logements, tout en enclavant à proximité de certaines fonctions urbaines pour en profiter de leurs avantages multiples⁽⁹⁾.

6-2- Rechercher la proximité des clients:

Les activités économiques jouent un rôle majeur dans la vie des résidents, tant par les services proposés que par l'image dégagée. Leurs présences garantissent qu'une part des richesses produites à son niveau, soit captée au profit des ménages et de rapprocher entre les générateurs d'offres et les créateurs de demandes. Aujourd'hui, l'amélioration des conditions de stockage et de conservation, l'évolution des moyens de transport et de livraison, l'ouverture du marché économique et les privilèges d'une localisation avoisinant la densité humaine sont des qualités appréciées. L'enquête a démontré que, commerçants et professionnels, ont choisi de se placer au plus près de leurs consommateurs. Ils estimaient que ce choix était incontournable en raison des avantages de telle proximité; profiter des courtes distances pour distribuer rapidement les denrées alimentaires périssables, et limiter l'usage des moyens de transport et de livraison.

6-3- Pouvoir attractif du quartier:

Les entretiens avec des acteurs de changements d'usage ont démontré que, la forte attractivité de la Cité a motivé leurs choix de s'y installer. DAKSI est devenue un centre névralgique en vue de sa proximité du centre-ville sans pour autant y accoler, donc jouir des avantages du rapprochement géographique sans subir ses effets néfastes. C'est l'un des noyaux du Grand Sidi Mabrouk, ce qui intensifie les inter-échanges entre pôles et élargi la masse des clients s'acheminant vers le quartier pour s'y approvisionner. Proximité du Boulevard de l'Est et opportunité de profiter d'une large gamme d'équipements publics à desserte régionale: clinique rénale, banque, poste, ... etc. La décentralisation du siège de la wilaya vers DAKSI était aussi un fait marquant de son épanouissement économique; la Cité est passée d'un état de mono fonctionnalité répulsive, à un autre plus animé et attractif, incitant les acteurs privés à y implanter leurs activités.

6-4- Approche économique relative aux charges locatives:

Dans le contexte général de hausse des prix, le logement public était une alternative, moins coûteuse pour abriter des activités économiques. L'enquête a identifié un nombre important de baux que l'on essaie de louer (*Photo 3*). Des acteurs privés ont évoqué les opportunités en termes de gamme de loyers que celles admises au centre-ville ou aux nouveaux quartiers, bien que les prix exigés ne se réfèrent pas à la grille officielle. Les agents immobiliers interviewés, en réponse à la question: *à quelle grille référez-vous pour fixer les prix de location?* Ils ont abordé les facteurs de l'offre et la demande, qualités du site (sécurité, stationnement, voisinage, services, ...), taux d'investissement dans le logement et caractéristiques du local (surface, étage, confort,...). Ils ont déclaré qu'il est nettement plus avantageux financièrement de louer pour un usage de bureau ou de commerce que pour l'usage résidentiel. Ils avançaient des loyers pratiqués effectivement (tableau 6), Alors que les valeurs locatives sont calculées par voie réglementaire (tableau 5), selon la date d'occupation des logements et dont le recouvrement relève de la mission de l'OPGI.

Photo 3: Appartement à louer ou à vendre dans les 448 logements.



Tableau 5: Prix calculé selon la date d’occupation

Date d’occupation du logement	Prix de la location Da / mois
Avant 1981	Entre 320 et 620
Entre 1981 et 1997	Entre 380 et 720
À compter de 1998	Entre 963et 1845.

Tableau 6: Prix de location pratiqués dans un cadre spéculatif (donnés à titre indicatif et non limitatif).

Programmes de logements	Prix des loyers de logements Da/mois				
	F1	F2	F3	F4	F5
352 et 198	-----	18.000,00	de 25.000,00 à 30.000	35.000,00	40.000,00
252 et 448	-----	-----	de 20.000,00 à 25.000	30.000,00	-----
1148 et 290	de 9.000,00 à 12.000,00	16.000,00	de 18.000,00 à 22.000	26.000,00	-----

Source: prix dévoilé par des agents immobiliers activant à la Cité (2^{ème} moitié de 2017)

6-5- Augmentation de la valeur vénale du logement:

La volonté des pouvoirs publics de remplacer la structure de la ville traditionnelle au schéma uni-centrique par une configuration polycentrique, avait comme objectif de parvenir à une distribution équitable de fonctions majeures entre le centre-ville et les quartiers environnants. Politique qui a permis aux habitants de la périphérie de bénéficier des atouts induits par la présence d’équipements clés. En parallèle, la valeur vénale des logements a sensiblement augmenté, d’où les offres de vente¹³ pour en tirer profit (Photo 3), notamment à DAKSI où la majorité des ménages ont acheté leurs biens¹⁴. En plus de sa dimension physique et sociale, ce logement est devenu un bien actif qui génère un rendement financier plus élevé. Ce parc s’est immergé dans une bulle de spéculation largement déconnectée des prix étatiques¹⁵. Cela était constaté par le nombre de logements à vendre, les entretiens avec des résidents, et les prix dévoilés par des agents immobiliers. Des prix, qui échappent du contrôle et subissent de fortes spéculations.

Tableau 6: Prix de vente pratiqués dans un cadre spéculatif (donnés à titre indicatif et non limitatif).

Programmes de logements	Prix d’achats de logements en (D.A)				
	F1	F2	F3	F4	F5
352 et 198	-	8.000.000,00	12.000.000,00	14.000.000,00	15.500.000,00
448	-	-	8.000.000,00	9.500.000,00	-
252	-	-	7.500.000,00	9.000.000,00	-
1148 et 290	3.500.000,00	4.500.000,00	6.000.000,00	7.000.000,00	-

Source: prix dévoilé par des agents immobiliers activant à la Cité (2^{ème} moitié de 2017)

6-6- Laxisme d'application des règlements:

Les règles d'urbanisme peuvent rendre certaines pratiques faciles ou difficiles, en imposant des conditions¹⁶ sur l'architecture, les types d'usages et les agencements des espaces limitrophes. À ce titre, les articles 2, 10 et 11 de la loi n° 90-29 du 1/12/1990¹⁷, stipulent qu'aucun usage des sols urbanisables, la formation et la transformation du cadre bâti ne peuvent se faire en contradiction avec les règlements d'urbanisme. Il est impératif de se référer aux instruments d'aménagement et d'urbanisme définis par la présente loi, en particulier les POS¹⁸, sous peine de sanctions prévues par la loi¹⁹. En dépit de sa couverture par un POS (révisé en 2011), DAKSI continue de subir des mutations sur sa morphologie urbaine et sur sa structure socio-économique, en particulier par les changements d'usage. Ce qui pose des interrogations quant aux règlements et lois régissant ce parc public, surtout qu'il était construit à une date antérieure (avant 1990)²⁰. En conséquence, des conflits d'usage autour de certains lieux et de graves dépassements, qui *«ont atteint même les bâtiments puisque des pans de murs porteurs sont abattus pour créer en toute impunité des commerces, qui plus sont autorisés à exercer»*⁽¹⁰⁾.

Titulaires de registres de commerce ou inscrits au répertoire des métiers exerçaient dans des logements collectifs publics, en dépit des dispositions législatives et contractuelles qui s'y opposaient. Cela a poussé à s'interroger sur le rôle des pouvoirs publics. Il semble que ces derniers *«incapables de résoudre la crise de l'emploi et d'enrayer les effets néfastes de la libéralisation sur le pouvoir d'achat, tolèrent la situation d'autant plus que les représentations dominantes légitiment ces activités dans le sens où elles permettent à ceux qui s'y adonnent de gagner leur vie à la manière halal, et sont donc non condamnables en dépit de l'illégalité juridique»*⁽¹¹⁾.

6-7- Cloisonnement entre services et conflits des compétences:

L'une des contraintes, profondément ressentie lors de la collecte des informations, était la répartition des données entre plusieurs services et institutions publiques. Cela en vue du nombre important des directions habilitées à délivrer les autorisations ou les agréments pour l'exercice des métiers; Ministères, Ordres et Conseils nationaux. L'enquête a révélé l'absence d'une base de données commune. Chaque direction proclame le droit à l'autogestion par des lois et des règles internes²¹; on y trouve des dispositions en termes de surface minimale, nombre de pièces, mobiliers et conditions d'usage. Quant à la démarche à suivre; après dépôt du dossier administratif par le demandeur, chaque organisme, en toute autonomie, désigne un rapporteur ou un huissier de justice pour visiter le local proposé. Il doit constater le respect des dispositions suscitées, dresser un rapport de conformité ou non. À la lumière du procès-verbal, les services compétents accordent un avis favorable ou défavorable à l'exercice de l'activité.

L'entretien avec un responsable à la direction de la santé, et en réponse à la question: *Y a-t-elle des règlements dédiés à l'exercice à titre privé d'une activité médicale dans un logement?* Il a affirmé qu'*«il n'y a pas de règlements spécifiques à l'exploitation du logement»*. Réponse partagée par d'autres organismes publics et conseils nationaux (techniques ou juridiques). Le local doit être conforme aux dispositifs de la loi et règlements internes, en dépit qu'il soit directement affecté à l'activité désignée ou issu d'un changement d'usage d'une habitation.

7- Caractéristiques du changement d'usage et de locaux transformés:

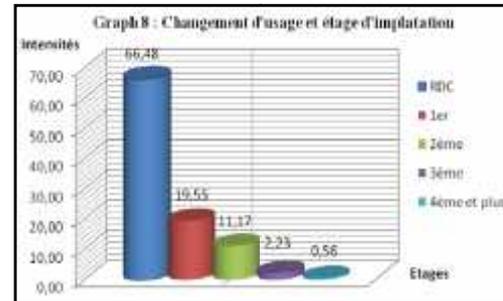
7-1- Distribution verticale du changement d'usage à l'échelle de l'immeuble:

L'offre limitée de logements au RDC, face à la forte demande pour implanter des activités à ce niveau, ont influencé les prix de location et de vente. L'intérêt commercial au RDC⁽¹²⁾, l'ouverture sur la voie publique et l'impact d'image qu'il procure; sont des qualités appréciées qu'une implantation aux étages supérieurs. Le désir d'attirer le maximum de clients et d'offrir un accès facile, a poussé professionnels et commerçants à chercher des localisations voyantes et plus prononcées. L'enquête a indiqué que les appartements du 3^{ème} étage voire plus, étaient moins touchés par les changements d'usage. Des agents immobiliers à l'origine de quelques

transactions à DAKSI, ont affirmé que les clients n'étaient pas ou peu attirés par les offres des derniers étages, même si elles présentaient des avantages en termes de localisations, tailles, prix et charges financières. Ainsi, les logements étaient transformés à hauteur de 66,48%, ensuite respectivement les autres niveaux.

Tableau 8: Changement d'usage et étage d'implantation.

PROGRAMMES	APPARTS OBJET DE CHANGEMENT	ÉTAGE DE LOGEMENTS					
		RDC	1 ^{er}	2 ^{ème}	3 ^{ème}	4 ^{ème}	
1	352 LOGTS	46	30	08	07	01	-
2	198 LOGTS	21	13	05	01	01	01
3	252 LOGTS	15	12	01	02	-	-
4	448 LOGTS	52	33	12	06	01	-
5	1148 LOGTS	45	31	09	04	01	-
TOTAL	179	119	35	20	04	01	



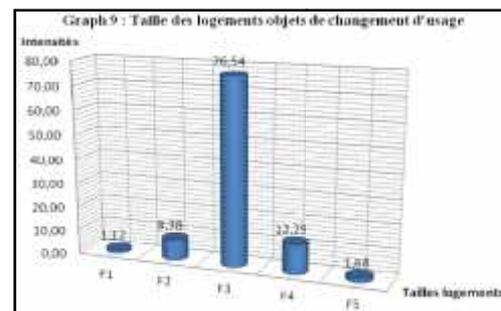
Source: Exploration personnelle (2^{ème} moitié de 2017)

7-2- Taille des locaux:

De l'enquête, la majorité des changements d'usage ont touché des appartements du type F3 (76,54%), en vue de leur nombre majoritaire à la Cité. Ensuite, respectivement les F4, F2, F5 et F1.

Tableau 9: Changement d'usage et taille des logements.

PROGRAMMES	APPARTEMENTS OBJET DE CHANGEMENT	TAILLE DE LOGEMENTS				
		F1	F2	F3	F4	F5
1	352 LOGTS	-	01	36	07	02
2	198 LOGTS	-	-	14	06	01
3	252 LOGTS	-	-	15	-	-
4	448 LOGTS	-	-	45	07	-
5	1148 LOGTS	02	14	27	02	-
TOTAL	179	02	15	137	22	03



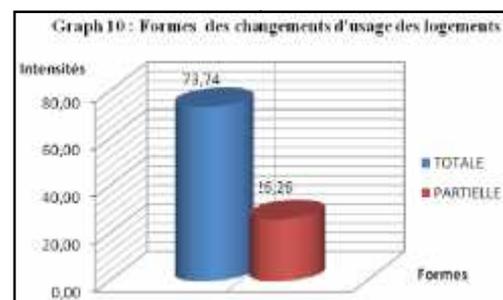
Source: Exploration personnelle (2^{ème} moitié de 2017)

7-3- Intensité du changement d'usage:

Pratique affectant partiellement les logements, ou s'étale sur toute la surface, ainsi qu'aux espaces limitrophes des bâtiments.

Tableau 10: Intensité des changements d'usage.

PROGRAMMES	APPARTS OBJET DE CHANGEMENT	INTENSITÉ DE CHANGEMENT		
		TOTALE	PARTIELLE	
1	352 LOGTS	46	33	13
2	198 LOGTS	21	16	05
3	252 LOGTS	15	12	03
4	448 LOGTS	52	47	05
5	1148 LOGTS	45	24	21
TOTAL	179	132	47	



Source: Exploration personnelle (2^{ème} moitié de 2017)

- *Changement d'usage partiel (Photo 4):* Représente 26,26% des changements opérés. Il concernait les commerces et les services utilisant une partie du logement (épiciers, kiosques multiservices, coiffures hommes, restaurant,...). Cette forme d'usage est valable aussi pour la domiciliation d'une activité non-réglémentée, telle que les soins esthétiques pour dames, cours de soutien aux élèves scolarisés, etc. Ainsi, des métiers tels que des avocats qui utilisent l'une des pièces.

7-5- Usage en groupe²³ du logement:

Résulte de l'exploitation mutuelle du logement entre des activités identiques ou distinctes. Les acteurs de ce partenariat avançaient des motifs liés à la **complémentarité fonctionnelle**; répandu chez les professions médicales, qui s'entraident et s'échangent des connaissances, le **besoin limité en surface** pour l'exercice d'un métier. Ainsi, pour des raisons d'**exploitation polyvalente** par des fonctions qui changent de nature et de forme au cours de la journée, réduisant davantage les conflits pouvant résulter d'un usage simultané des lieux. L'usage en commun permet par ailleurs le **partage des charges locatives**; supporter les charges financières liées à l'exploitation du local et de payer les factures de consommation d'énergie (Photo 7).

Photo 6: Un des locaux fermés au niveau du projet des 1148 logements



Photo 7: Usage commun dans le projet des 448 logements



8- Changement d'usage et pratiques transformatrices:

8-1- Qualités réversibles du changement d'usage:

Changement d'usage sans atteintes physiques; le logement retrouve facilement sa vocation résidentielle dès l'expiration du bail professionnel. Transition passive qui semble liée à la qualité du travail, s'accommodant avec la typologie du logement; caractère informel de l'activité, manque de moyens financiers, absence d'une qualification professionnelle ou par crainte d'être sanctionné de la part des pouvoirs publics.

8-2- Ampleur des transformations:

Afin d'adapter le logement au nouvel usage, il était nécessaire pour certains métiers d'opérer quelques transformations (réfection des façades, installation, suppression et déplacement de cloisons). Ces remaniements physiques, sans l'autorisation de la part des services compétents²⁴, provoquaient parfois des fissures et des infiltrations d'eau, pouvant fragiliser le bâtiment²⁵, donc mettre la vie des usagers en danger.

• Interventions minimalistes (Photo 8):

Seulement les travaux nécessaires pour s'adapter à la nouvelle affectation du logement; l'intervention sur la façade s'est limitée aux systèmes d'occultation, surtout les métiers de la santé. Actions minimalistes sans compromettre les valeurs architecturales et esthétiques⁽¹³⁾.

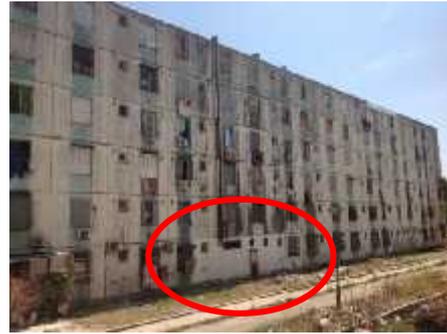
• Interventions intensives (Photo 9):

Au-delà du réajustement spatial et de la simple isolation visuelle jusqu'à refaire une partie de la façade. Un remodelage aux altérations visibles sur l'architecture des bâtiments et à l'intégrité des lieux⁽¹⁴⁾. Ce qui complique le retour à l'usage initial et implique une mobilisation de moyens conséquents.

Photo 8: Intervention minimaliste; Cabinet d'allergologie (352 logements)



Photo 9: Intervention intensive, boulangerie (1148 logements)



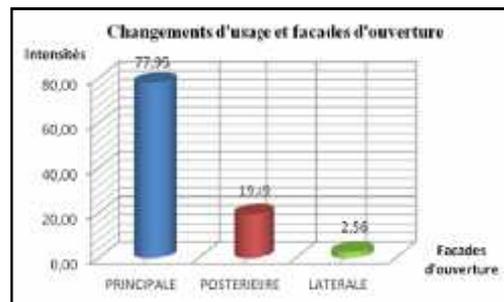
8-3-Type de transformations:

Installer un magasin, bureau ou cabinet au détriment d'un espace habitable, caractérisé par un modèle stéréotype et standardisé, pousse certains opérateurs économiques privés à effectuer quelques remaniements physiques dont l'intensité varie d'un cas à un autre.

- *Accès individualisé (Photo 10):* L'opportunité d'installer une activité au RDC, était saisie par certains acteurs pour aménager une nouvelle entrée, ce qui a modifié l'agencement intérieur et a rompu avec le plan-type. Bien que cette action soit interdite par les règlements, en raison des atteintes à la morphologie et à la structure, mais la nouvelle organisation protège les parties communes, évite la surexploitation des lieux, préserve l'intimité des ménages et réduit les conflits d'usage.

Tableau 11: Changements d'usage et façades d'ouverture.

PROGRAMMES	ACTIVITES INTEGREES	FACADE D'OUVERTURE			
		PRINCIPALE	POSTERIEURE	LATERALE	
1	352 LOGTS	48	36	12	-
2	198 LOGTS	24	22	02	-
3	252 LOGTS	16	11	03	02
4	448 LOGTS	56	49	04	03
5	1148 LOGTS	51	34	17	-
TOTAL		195	152	38	05



Source: Exploration personnelle (2^{ème} moitié de 2017)

- *Créer des marches à l'entrée (Photo 11):*

En vue de la légère pente ou du vide sanitaire au- dessous du bâtiment, quelques marches réalisées en béton armé ou en métal jusqu'à l'aménagement d'une terrasse surmontée d'une couverture légère fixe ou rabattable.

- *Aménager une vitrine (Photo 10):*

Pour des raisons de visibilité, installer un commerce ou une profession au RDC, s'accompagne quelques fois par l'aménagement de vitrines en substituant un panneau préfabriqué sur la façade. Ces éléments rompaient l'ordonnance du mur de la façade, ne respectaient pas les alignements des fenêtres, ne conservaient pas les textures existantes, ne reproduisaient pas les couleurs et matériaux utilisés et ne restituaient pas la menuiserie originale. Les malfaçons constatées remettaient en cause la pertinence des actions opérées par les acteurs de l'activité commerciale ou professionnelle.

Photo 10: Création de nouveaux accès sur la façade postérieure d'un bâtiment.



Photo 11: Des marches pour accéder au local



• *Dispositifs de protection (Photo 12):* Des risques d'intrusions visuelles et physiques, compromettent l'intimité et la sécurité particulièrement au rez-de-chaussée, d'où la mise en place des portes blindées, grilles métalliques et systèmes d'alarmes à l'entrée des appartements. Des éléments qui entachent le paysage urbain du quartier.

• *Augmenter la surface (Photo 13):* Devant la faible consistance d'application des lois, certains acteurs se sont déployés au-delà des limites physiques des logements pour agrandir la surface utile. Squattérisation des lieux attenants au bâtiment en les délimitant d'une clôture légère en fer forgé ou autre matériaux, dont l'opacité est assurée par un écran végétal, induisait parfois à un état de tension qui se transformait en conflits d'usage entre acteur et occupants de l'immeuble.

Photo 12: système d'alarme à l'entrée de l'appartement



Photo 13: privatisé l'espace attendant au bloc.



• *Apposition d'une plaque d'information (Photo 14):*

L'enquête mettait en relief l'anarchie incontrôlée en termes d'informations affichées, nombres injustifiés, tailles surdimensionnées, positions et choix de couleurs, ce qui a affecté l'esthétique des bâtiments.

• *Problèmes liés à la superposition des statuts (Photo 15):*

Ces logements témoignent d'une architecture standardisée. Or, leurs usages à des fins autres que résidentielles a conduit à la superposition de statuts d'occupations différents. Alternance souvent génératrice des problèmes techniques, se manifestant parfois par des infiltrations d'eau dans le réseau d'évacuation. Engendrant des tensions voire des conflits entre différents profils et usages²⁶.

Photo 14: infiltration dans le bureau d'un notaire



Photo 15: Apposition de Plaques à l'entrée du bloc.



Conclusion:

Le changement d'usage des logements pour des fins économiques a généré de profondes mutations sur le cadre d'habitat. Des actions, bien qu'elles optimisent l'espace et rompent l'aspect monofonctionnel des ZHUN, notamment de la cité DAKSI, elles ont entraîné à une réduction significative de la taille du parc de logements existants. Ce déclin résidentiel, s'est d'avantage accru par l'accélération de la cadence des transformations. En effet, c'est aussi le paysage résidentiel qui se transforme; des blocs d'habitations avec des devantures aux soubassements qui ont substitué les ouvertures simples et isolées. En prenant possession des ZHUN, ces acteurs privés vont les remanier. Cela passe souvent par des atteintes néfastes sur la configuration des logements et le déroulement de la vie des ménages qu'y résident, laissant croître des situations conflictuelles dégénérant occasionnellement entre acteurs aux préoccupations distinctes (habitants, commerçants et professionnels).

Références bibliographiques:

- 1- FOURA Y., Typification, standardisation et homogénéisation des logements et ensembles d'habitation: l'impact sur les permanences, les modèles culturels et l'habiter, Doctorat en Architecture et Urbanisme, Constantine: Université Mentouri, faculté des sciences de la terre, 2007 p. 200.
- 2- Ridha LAMINE, in Cahiers d'EMAM, urbanités et citadinités dans les grandes villes du Maghreb, Juillet 2009, n°18, p 60 (130 p).
- 3- DUHAU E., JACQUIN C., «Les ensembles de logement géants de Mexico. Nouvelles formes de l'habitat social, cadres de vie et reformulations par les habitants», Autrepart 2008/3 (n° 47), p 172. (p 169-185)
- 4- MANGIN D. & PANERAI P., Projet Urbain, p 136, collection eupalinos, architecture et urbanisme, éditions parenthèses, Marseille, 2002, (185 p)
- 5- NAVEZ-BOUCHANINE F., Habiter la ville marocaine, p. XXI, Paris, l'Harmattan, 1997.
- 6- RHÉAUME J. in Vocabulaire de psychosociologie, références et positions, p 65, Paris, Érès, 2002. (p 65-72).
- 7- TILLIER I., Concepts et outils pour l'analyse spatiale des conflits d'usages, Applications en zone côtière (baie de Bourgneuf, pays de Loire, France), p 09, 2011. (217 p)
- 8- Idem (3).
- 9- BRICOCOLI M. et col, Mixité fonctionnelle versus zoning: de nouveaux enjeux ? (2012), PUCA (Plan Urbanisme Construction Architecture), MAPAD, Département d'architecture et politique de planification, Milan, Italie, p 94.
- 10- BENAÏSSA M. I. and LAYEB H., de la location à la copropriété du logement cas de la cite «DAKSI» à Constantine, sciences & technologie, juin 2014, d - n°39, pp.21-27.
- 11- SEMMOUD B., «Appropriations et usages des espaces urbains en Algérie du Nord», Cahiers de géographie du Québec, 2009, vol. 53, n° 148, p. 101-118.
- 12- ZERTAL S., Dynamique sociale et nouvelles centralités commerciales, cas du grand sidi mabrouk a Constantine, Sciences & Technologie, Juin (2010), D - N°31, pp 99-106.
- 13- ADJA D. et DROBENKO B., Droit de l'Urbanisme, Collection: Droit pratique, BERTI édition, Alger, 2007, (309 p).
- 14- CODE de l'URBANISME, Textes nouveaux sur la régularisation des constructions, mise à jour au 31 décembre 2012, 6^{ème} édition, BERTI édition, (267 p).

Notes:

- 1- Décret exécutif n° 09-182 du 12/05/2009 fixant les conditions et les modalités d'implantation des espaces commerciaux et d'exercice de certaines activités commerciales.

- 2-** Conçues selon le circulaire ministériel n° 00 355 /PU du 19-02-1975, en remplacement du décret n° 58-1464 du 31/12/1958 rendu applicable par décret n° 60-960 du 06/09/1960 relatif aux (ZUP).
- 3-** considéré comme violation au contrat de location ainsi qu'aux dispositifs du code civil.
- 4-** Composé de quatre pôles: Sidi Mabrouk Supérieur et Sidi Mabrouk Inferieur, Cité DAKSI et Cité des Frères Abbes (Oued El Had).
- 5-** Ces bidonvilles étaient éradiqués dans le cadre des programmes étatiques de la résorption de l'habitat précaire à la ville de Constantine.
- 6-** Ce corpus est relatif à l'étude des logements publics à usage exclusif d'habitation, notant que dans le projet des 1148 logements, les pouvoirs publics de l'époque ont intégré quelques locaux commerciaux en intervenant sur l'un des appartements du RDC de chaque bloc.
- 7-** Le bâtiment qui abritait autrefois le siège de l'OPGI n'a pas récupéré l'usage résidentiel initial.
- 8-** Expression uniquement considérée dans ce sens là: de l'habitation vers un autre usage.
- 9-** Art. 21 de la loi n° 13-06 du 23/07/2013 modifiant et complétant la loi n 04-08 du 14/08/2004 relative aux conditions d'exercice des activités commerciales.
- 10-**Régie par la loi n° 04-08 du 14/08/2004 relative aux conditions d'exercice des activités commerciales, dans ses articles 24, 25,27 et 28.
- 11-**Prolifération après la mise en application du décret exécutif n° 88-204, du 18/10/1988, autorisant le renforcement des structures sanitaires publiques par les initiatives privées.
- 12-**En vue de leurs nombres importants, leurs caractères non sédentaires des activités commerciales et professionnelles et la multitude des services et directions à lesquels elles s'y attachent.
- 13-**Offres émanant également de personnes n'habitant pas DAKSI; ils achètent, réhabilitent ensuite ils vendent ou louent selon la demande.
- 14-**Promulgation de la loi n°81-01 du 7/02/1981, portant cession de biens immobiliers à usage d'habitation, professionnel, commercial ou artisanal de l'État, collectivités locales, organismes publics et O.P.G.I.
- 15-**Arrêté interministériel du 21/10/2006 modifiant et complétant l'arrêté interministériel du 27/01/2004 fixant les paramètres de détermination de la valeur vénale dans le cadre de cession des biens immobiliers appartenant à l'État et aux OPGI réceptionnés ou mis en exploitation avant le 01/01/2004.
- 16-** L'Article 674 de l'ordonnance n° 75-58 du 26/09/1975 portant code civil modifiée et complétée.
- 17-**Art 2, 10 et 11 de la loi n° 90-29 du 1/12/1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme dont le mode d'application était éclairci par le décret exécutif n° 91/178.
- 18-**Fixe de façon détaillé les droits d'usage des sols et des constructions; Art.31 de la même loi.
- 19-** Sanctions aux infractions selon les dispositions des articles 76 et 77 de la même loi.
- 20-**Loi relative à l'aménagement et l'urbanisme dont le mode d'application était éclairci par le décret exécutif n° 91/178
- 21-**Décret exécutif n°15-234 du 29/08/2015, fixant les conditions et modalités d'exercice des activités et des professions réglementées soumise à l'inscription au registre de commerces.
- 22-**Imitation des autres dans leurs choix relatifs à la pratique d'une activité commerciale ou professionnelle.
- 23-**Circulaire n°02/MSP/DSS/SDCC du 01/03/1998 portant exercice à titre privé de la médecine en cabinet de groupe modifiant et complétant la circulaire n°638/MSP/DNOSS/SDEASPS/ du 15/08/1995.
- 24-** Services qui ont l'habilitéé de fournir le permis de construire pour les travaux de transformation.
- 25-** La modification des constructions touchant aux gros œuvres ou aux façades donnant sur l'espace public est soumise au permis de construire (Art 52 de la loi n° 90-29 du 1/12/1990).
- 26-** Étant la majorité des ménages ont accédé à la propriété de leurs logements, on a passé d'une relation de location (bailleur (OPGI) / locataires), à des relations de copropriété, régie par le décret n° 83-666 du 12/11/1983 fixant les règles relatives a la gestion des immeubles collectifs modifie et complété par le décret exécutif n° 94/59 du 07/03/1994.